



Roj: **STSJ AND 17668/2022 - ECLI:ES:TSJAND:2022:17668**

Id Cendoj: **18087310012022100028**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal**

Sede: **Granada**

Sección: **1**

Fecha: **15/12/2022**

Nº de Recurso: **9/2022**

Nº de Resolución: **19/2022**

Procedimiento: **Nulidad laudo arbitral**

Ponente: **MIGUEL PASQUAU LIAÑO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA, CEUTA Y MELILLA

REAL CHANCILLERIA, PLAZA NUEVA S/N, GRANADA

Tlf.: 662977340. Fax: 958002718

NIG: 1808731120220000032

Procedimiento: Nulidad laudo arbitral 9/2022. Negociado: JS

Sobre: Nulidad Laudo Arbitral

De: D. Pablo y Milagrosa

Procurador Sr.: MARIANO CALLEJA SANCHEZ

Letrado Sr.: JOSE LOPEZ SOLER

Contra: URBANIZADORA COSTA SUR EUROPA S.L.

Procurador Sr.: JUAN CANTERO MESEGUER

Letrado Sr.: MAXIMILIANO CASTILLO GONZALEZ

S E N T E N C I A N Ú M. 19/2022

EXCMO SR. PRESIDENTE.....)

D. LORENZO DEL RÍO FERNÁNDEZ.....)

ILTOS SRES. MAGISTRADOS.....)

D. ANTONIO MORENO MARÍN.....)

D. MIGUEL PASQUAU LIAÑO.....)

Asunto Civil 09/2022 . Nulidad de laudo arbitral.

En Granada, a quince de diciembre de dos mil veintidós

Vistos en única instancia por la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, integrada por el Excmo. Sr. Presidente y los Iltmos. Sres. Magistrados al margen relacionados, los presentes autos de juicio verbal nº 09/2022 de anulación de laudo arbitral, siendo demandantes D. Pablo y Dña Milagrosa , y demandada la mercantil URBANIZADORA COSTA SUR EUROPA SL

ANTECEDENTES DE HECHO

Único.- Por la parte actora se presentó demanda de juicio verbal en solicitud de nulidad del laudo arbitral de fecha 25 abril 2022, dictado por el tribunal arbitral compuesto por los Sres. Garrido Puig (Presidente), Salas Marín y Navarro Luque (Secretario), basándose en los hechos y alegaciones que expuso en su demanda. Dado



traslado de la demanda, fue contestada en tiempo y forma por la demandada, y no habiéndose propuesto más pruebas que la documental, se pasaron las actuaciones al ponente para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Sobre la controversia arbitral

La controversia arbitral versaba sobre la interpretación de una cláusula contractual incluida en la estipulación primera del contrato de permuta de terrenos y aprovechamiento urbanístico a cambio de elementos a construir y de una cantidad de dinero celebrado entre las partes con fecha 19 octubre 2004, según la cual *"la efectividad de este contrato está condicionada a que el Plan General de Ordenación Urbanística de Vera, actualmente en fase de redacción, clasifique -en la presente legislatura municipal- como suelo urbanizable el correspondiente a las fincas descritas en el manifestado I de este documento"*.

En la medida en que finalmente no se produjo la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística de Vera dentro del plazo ni en los términos previstos por las partes, la adquirente instó el **arbitraje** previsto en la estipulación octava del contrato a fin de solicitar que se declarase la ineficacia sobrevenida del contrato como consecuencia de *"la falta de cumplimiento del suceso constitutivo de la condición"*, con la consiguiente imposibilidad de cumplimiento, lo que comportaría la devolución de las cantidades anticipadas en concepto de precio y sus intereses desde la celebración de un acto de conciliación. Los cedentes se opusieron a la demanda y reconvinieron solicitando una indemnización de daños y perjuicios por incumplimiento de la mercantil adquirente y allí demandante, de su obligación de iniciar inmediatamente las obras de urbanización.

El laudo arbitral estimó parcialmente la demanda, declarando la resolución del contrato por ineficacia sobrevenida *"al no alcanzarse la clasificación de urbanizable respecto de los terrenos que fueron objeto del contrato"*, condenando a los allí demandados a devolver la cantidad percibida en concepto de *"pago a cuenta de las prestaciones de la permuta"*, con los intereses devengados desde el laudo (no desde el acto de conciliación), y desestimó la demanda reconvenional, sin condena en costas.

Segundo.- Sobre el planteamiento de la demanda de nulidad.

La representación de los Sres. Pablo y Milagrosa interponen demanda de nulidad del laudo, en la que parten de las siguientes premisas:

- a) Que al tiempo de la celebración del contrato (19 octubre 2004) los terrenos objeto de cesión eran, aunque rústicos, inmediatamente urbanizables, habiendo asumido la adquirente la obligación contractual de iniciar las obras de urbanización desde el primer momento, sin perjuicio de que la fase de edificación se demorase al momento en que se obtuvieran las correspondientes licencias de edificación;
- b) Que la cláusula antes transcrita establece una condición de carácter resolutorio y no suspensivo.
- c) Que la aprobación del Plan Urbanístico de Vera calificando el suelo como no urbanizable produjo la extinción del contrato, y que, a partir de ese momento, el tribunal arbitral perdió su "competencia jurisdiccional", pues la cláusula de sumisión de **arbitraje** habría seguido la misma suerte que el contrato en el que se incluyó.

Tercero.- Sobre la interpretación del contrato llevada a cabo por el laudo.

El laudo partió, en cambio, de la premisa de que los terrenos objeto del contrato no eran urbanizables al tiempo de la celebración del contrato, sino que podrían llegar a serlo si se hubiese aprobado el Plan en que así se preveía. Con todo, calificó la condición como resolutoria, pues el contrato surtió efectos obligacionales desde el primer momento, como lo demostraría el que los cedentes dieron representación a la adquirentes para los trámites que fuesen necesarios a fin de obtener la calificación del suelo como urbanizable, y la adquirente entregó una cantidad de dinero en concepto de pago anticipado del precio. La llegada del plazo previsto para el cumplimiento de la condición comportó la resolución del contrato, conforme a lo previsto en el artículo 1117 CC.

Los demandantes se escandalizan de la primera premisa establecida por el laudo (el carácter no urbanizable de los terrenos), para lo que invocan las manifestaciones efectuadas en el epígrafe "Situación Urbanística" del contrato, según las cuales *"En relación con los terrenos indicados, no existe sujeción a régimen especial de protección que lo haga incompatible con su transformación urbanística (...)"*.

Resulta de todo punto evidente que no puede apoyarse en esa manifestación una conclusión tan absurda como que un terreno rústico se considere no ya edificable para determinados usos, sino materialmente urbanizable, a modo de conversión de hecho en suelo urbano: la no existencia de un régimen especial significa únicamente que no hay inconvenientes para una "transformación urbanística" mediante planeamiento ordinario, es decir, para que en el nuevo plan sí se calificase el suelo como urbanizable. De hecho, en el siguiente párrafo de ese



epígrafe, se hace constar que es " *objetivo común de los intervinientes en el presente documento que el mismo contemple los terrenos de las fincas descritas en el manifestando segundo como suelo urbanizable*", lo que inequívocamente comporta la causalización de un motivo, al que se le da forma de condición. Es claro que si ello se concibió como "objetivo común" de ambas partes, es que también la parte cedente tenía conciencia de que en aquel momento no estaba alcanzado, sino que pendía de la aprobación del plan. De ahí la condición establecida en la estipulación primera, según la cual " *la efectividad del presente contrato está condicionada a que el Plan General de Ordenación Urbana, actualmente en fase de redacción, clasifique -en la presente legislatura municipal- como suelo urbanizable el correspondiente a las fincas descritas*". También por ello en la cláusula 3.1 se dice que " *el mantenimiento de los vínculos obligacionales derivados de este contrato (...) requerirá que, en el tiempo que resta de la presente legislatura, se apruebe definitivamente el Plan (...) posibilitando la petición y obtención de licencias municipales de edificación*". Ninguna prueba aparece de que la no obtención de aquel "objetivo común" o motivo causalizado resulte imputable a la adquirente, por ser decisión exclusiva de la corporación municipal, no sujeta a compromisos de ningún tipo.

En consecuencia, es irracional la tesis de los aquí demandantes, al entender que la adquirente debió comenzar las obras de urbanización inmediatamente (antes de la clasificación del suelo como urbanizable): se trataría de una obligación nula al tratarse de una prestación incurrida en imposibilidad legal originaria (arts. 1271.III y 1272 CC), y por tanto dicha cláusula no puede ser interpretada de modo que conduzca a su nulidad (art. 1284 CC). Tampoco se entiende qué daño se habría causado por la adquirente a los cedentes por el hecho de no haber iniciado (ilegalmente) las obras de urbanización cuando éstas no habrían reportado ninguna utilidad, al no obtenerse en el nuevo plan ningún aprovechamiento urbanístico derivado de los terrenos cedidos (aprovechamiento que, por cierto, formaba parte del objeto que los cedentes transmitían a los adquirentes, como expresamente se dice en la cláusula 2.1 del contrato). La finalidad para los cedentes no era, o no podía ser, la construcción ilegal de viales inservibles u otras obras estériles de acometimiento, sino la recepción de unidades constructivas concretas que de ninguna manera habrían podido obtenerse sin la prevista pero no segura modificación del Plan. Acaso la explicación está en lo que se afirma en la página 60 de la demanda (que en realidad es la 14, pues la numeración comienza en la 46): que si la adquirente hubiera empezado las obras (con infracción de la normativa urbanística) " *tal vez el plan no hubiera cambiado la clasificación rústico urbanizable que ya gozaban las fincas según las NNSS*", es decir, que ante un hecho consumado acaso el Ayuntamiento hubiese otorgado la calificación de suelo urbanizable, consideración esta que desde luego el laudo no habría debido atender.

El perjuicio derivado para los hoy actores, pues, no se ha producido por incumplimiento alguno de la adquirente, sino por la no aprobación del Plan urbanístico en los términos que ambas partes esperaban, lo que no puede dar lugar a ninguna indemnización, sino únicamente a la ineficacia sobrevinida del contrato, con las consecuencias restitutorias que cabalmente se establecen en la parte dispositiva del laudo.

En nada es incompatible todo lo que se ha dicho con la distinción que parece hacerse en el contrato entre la fase de urbanización y la fase de edificación, y señalar como fecha de entrega de los inmuebles construidos objeto de la permuta el de cuatro años desde la obtención (obviamente incierta, por la pendencia de la aprobación del Plan en los términos inicialmente previstos) de la licencia de edificación; ni tampoco con el otorgamiento de autorizaciones a la adquirente a fin de que esta pudiera " *gestionar todos los trámites oportunos a fin de que las fincas objeto de cesión puedan ser calificadas como suelo urbanizable* " (encabezamiento del documento de AUTORIZACIÓN que acompañaba al contrato), nueva muestra más de que los cedentes no ignoraban que los terrenos cedidos no eran "todavía" urbanizables.

La interpretación del contrato que ha llevado a cabo el tribunal arbitral no es, pues, en absoluto, irracional ni "prevaricadora" (como llega a decir la representación técnica de los demandantes en su tan desorientado escrito de demanda), sino que más bien resultaría sorprendente una interpretación como la sostenida por los aquí demandantes.

Cuarto.- Sobre la pérdida sobrevinida de competencia para conocer del asunto por parte del Tribunal, al quedar resuelto el contrato.

Esgrimen los demandantes también como causa de nulidad que al quedar definitivamente resuelto el contrato como consecuencia de la aprobación del nuevo Plan urbanístico de Vera en el que se clasificaban los terrenos cedidos como no urbanizables, ello comportó también la ineficacia de la cláusula de sumisión a **arbitraje**, de modo que la cuestión controvertida habría de ventilarse ante la jurisdicción civil.

El argumento es insostenible. El art. 22.1 de la Ley de **Arbitraje** establece que "(...) *El convenio arbitral que forme parte de un contrato se considerará como un acuerdo independiente de las demás estipulaciones del mismo. La decisión de los árbitros que declare la nulidad del contrato no entrañará por sí sola la nulidad del convenio arbitral*". Si es así con las causas más graves de ineficacia (la nulidad), no puede ser de otro



modo con la resolución por imposibilidad sobrevenida o por cumplimiento de condición resolutoria, que no son sino incidencias en el desarrollo de la vida del contrato. Las partes suscribieron un compromiso de someterse a **arbitraje** para " *todas las controversias que pudieran surgir sobre la interpretación o cumplimiento del presente anexo -sic -*". Existió una controversia sobre cómo había de interpretarse el contrato (carácter y eficacia de la condición, existencia o no de obligación inmediata de urbanizar, etc.), y sobre si existió incumplimiento por alguna de las partes, y se sometió a **arbitraje**. La resolución de las obligaciones como consecuencia del cumplimiento de la condición resolutoria (finalización de la "legislatura municipal" sin que se aprobase definitivamente el plan que calificase los terrenos como fincas urbanizables) provocaba una ineficacia sobrevenida (art. 1117 CC) cuyas consecuencias, en vista de dicha cláusula de sumisión, sólo por árbitros podían ser decididas. Así lo entendieron, por cierto, los hoy demandantes, al no formular de inicio esta excepción a la existencia de convenio arbitral que cubriese la controversia, y por el contrario reconvenir solicitando de los árbitros el establecimiento de otras consecuencias diferentes a las pretendidas por la reclamante como consecuencia de la extinción del contrato.

Quinto .- La demanda, pues, se ha de desestimar íntegramente. Es inconsistente y roza lo temerario. La condena a la parte actora al pago de las costas cae por su peso.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, actuando como Sala de lo Civil, dicta el siguiente

FALLO

Se **desestima** la demanda de anulación del laudo arbitral de fecha 25 abril 2022, dictado por el tribunal arbitral compuesto por los Sres. Garrido Puig (Presidente), Salas Marín y Navarro Luque (Secretario), que ha sido interpuesta por la representación de D. Pablo y Dña Milagrosa contra URBANIZADORA COSTA DEL SUR EUROPA SL, con imposición a la parte demandante de la obligación del pago de las costas.

Notifíquese la presente sentencia a las partes.

Así por esta sentencia, contra la que no cabe recurso ordinario alguno, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

DILIGENCIA DE PUBLICACIÓN .-

En Granada, a 15 de diciembre de dos mil veintidós. La pongo yo, la Letrada de la Administración de Justicia, para hacer constar que la Sentencia de fecha de hoy, es entregada en este órgano judicial, uniéndose certificación literal al procedimiento de su razón, incorporándose el original al legajo correspondiente, estando registrada con el número 19/2022. La presente Sentencia es pública. Doy fe.-